

est censée n'avoir pas eu lieu (1), et l'enchérisseur devient adjudicataire définitif. Cela est si vrai qu'il a été décidé par arrêt de la Cour de cassation, du 23 février 1820 (2), que la régie ne pouvait exiger de droit de mutation pour l'adjudication surenchérie. Écoutons M. Carré (3) : « Les art. 710 et 711, en admettant toute » personne à surenchérir, soumettent les adjudications à » une clause résolutoire, inhérente à ces adjudications et » qui co-existe avec elles. Cette condition s'accomplit » par la surenchère faite dans le délai et dans la forme » prescrite par la loi : dès lors, les choses sont remises » au même état que si l'adjudication surenchérie n'avait » pas existé, conformément à l'art. 1683 du Code Napo- » léon (4). »

Il suit de là que la véritable adjudication étant celle qui est faite au surenchérisseur, c'est elle qu'il faut prendre pour point de départ à l'effet de savoir si les inscriptions ont atteint leur but.

Il en est autrement, cependant, si c'est le premier adjudicataire qui reste second adjudicataire par suite de la surenchère. Car la condition résolutoire qui grevait son premier contrat d'adjudication se trouve évacuée, ce contrat est purifié, et il est censé avoir été propriétaire pur et simple du jour de cette première adjudication (5).

721. Je vais maintenant passer à une autre série d'idées. Je supposerai que l'adjudicataire ne paye pas le prix de l'adjudication, et que, pendant qu'il possède encore la chose, l'on procède sur lui à la vente à sa folle-enchère. Le point important sera de se faire des notions exactes sur la revente à folle-enchère.

(1) M. Pigeau, t. 2, p. 215, n° 10. Art. 1183 du Code Napoléon.

(2) Sirey, 22, 1, 195.

(3) M. Carré, t. 2, p. 609.

(4) V. aussi M. Grenier, t. 2, p. 422, et *suprà*, n° 698.

(5) M. Pigeau, t. 2, p. 251.

6^e Hypothèse. Dans le cas que je vais examiner, il faudra supposer que l'adjudicataire définitif, chargé de garder les fonds par devers lui jusqu'après les contestations sur l'ordre, ne paye pas le prix de l'adjudication, et que les inscriptions sont tombées en péremption après la clôture de l'ordre et la délivrance des bordereaux de collocation.

Dans ce cas, on peut forcer l'adjudicataire à payer, par saisie de ses meubles, de ses récoltes, en un mot par toutes les voies de droit, et s'il paye, n'importe par quel moyen, l'on entre dans les hypothèses que j'ai résolues ci-dessus.

Mais qu'arrivera-t-il si, pendant qu'il possède encore la chose, les créanciers sont obligés de poursuivre l'adjudication à sa folle-enchère (art. 710, 737 et suiv. Code procédure civile)? Voici ce qu'on peut alléguer pour l'opinion de l'inefficacité des inscriptions. Le paiement est la condition de l'adjudication; il suit de là que, comme le dit très-bien Pothier (1), *l'adjudication n'a pas fait l'adjudicataire propriétaire, s'il ne paye pas*. Son enchère n'a été qu'une entreprise folle et téméraire, et tout ce qui s'en est suivi est rescindé (2) : il faut procéder à l'apposition de nouveaux placards, à une adjudication préparatoire et à une adjudication définitive (735 et suiv. du Code procédure civile), en un mot, rétrograder dans la poursuite de la saisie jusqu'aux art. 699 et suiv. du Code de procédure civile, et recommencer ce qui a été fait depuis l'apposition des placards, parce que, de tous ces incidents, il ne reste qu'une sorte de déception de la part de cet adjudicataire, et une base à dommages et intérêts contre lui (3).

La véritable adjudication est donc celle qui a lieu sur folle-enchère. C'est celle-là qui assure l'effet des inscrip-

(1) Procédure civile, p. 257, édit. Dupin.

(2) Pothier, *loc. cit.* V. aussi Merlin, t. 15, v° Folle-enchère.

(3) Art. 740 du Code de procédure civile.

tions, et détache l'hypothèque de l'immeuble pour la convertir en prix. Il semble donc que les inscriptions périmées depuis la clôture de l'ordre, mais avant la réadjudication, doivent être considérées comme éteintes avant d'avoir atteint leur but. L'ordre qui a réglé leur rang manquait de cause, il a porté sur un prix qui n'a pas été payé : un nouvel ordre doit donc être recommencé, et l'on n'y admettra que les inscriptions encore entières lors de la réadjudication.

Quelque logique que paraisse cette argumentation, elle pêche cependant par des bases essentielles. Examinons-la d'abord en ce qui concerne l'effet de l'inscription, quant au droit de préférence.

Sans aucun doute, la revente sur folle-enchère dépouille l'adjudicataire et efface les traces du droit que l'adjudication définitive lui avait confié. Mais, pensons-y bien, elle ne fait que reporter sur le nouvel adjudicataire les clauses imposées, soit expressément, soit tacitement, au fol-enchérisseur. Elle substitue le nouvel adjudicataire à l'ancien, et le soumet aux mêmes conditions. L'ancien adjudicataire était tenu à payer les bordereaux de collocation délivrés sur lui. Le nouvel adjudicataire sera soumis à la même obligation ; car ce n'est que pour arriver au paiement de ces bordereaux que la revente a lieu. C'est ce qui résultait de l'art. 24 de la deuxième loi du 11 brumaire an VII. « Faute par l'adjudicataire de satisfaire aux conditions de l'adjudication » et de payer les créanciers aux termes et de la manière » qu'ils y ont droit, il sera procédé contre lui à la revente » et adjudication sur folle-enchère, en vertu de l'extrait » du jugement d'ordre, contenant la collocation utile du » créancier. »

Ainsi, la revente sur la folle-enchère est la peine contre l'adjudicataire qui ne satisfait pas à ses obligations. Loin de changer les droits des créanciers, elle a pour but de les maintenir et de les faire sortir à effet : loin de nécessiter un nouveau règlement d'ordre, elle ne fait que prêter main-forte à celui qui a été arrêté.

Il suit de là qu'il est faux que la revente sur folle-enchère fasse évanouir l'ordre qui a été effectué dans la perspective que le prix serait payé par le premier adjudicataire. Lorsque l'ordre a été réglé provisoirement, puis débattu, et enfin clos définitivement, il n'y a plus à y revenir. Les droits ont été fixés ; la folle-enchère, qui est indépendante de leur volonté, n'a pu les changer.

C'est ce que la Cour de cassation a décidé, par arrêt du 12 novembre 1821 (1), portant cassation d'un arrêt de la cour de Rouen, qui avait jugé que l'ordre fait sur le prix de la première adjudication s'évanouissait, puisque ce prix n'était pas payé.

» Attendu, dit la Cour de cassation, qu'un ordre régulièrement fait sur le prix de la première adjudication, » et qui, par l'acquiescement des créanciers colloqués, a » acquis contre eux l'autorité de la chose jugée ou consentie, n'est pas subordonné à l'exécution de l'adjudication par l'adjudicataire ;

» D'où résulte que, si cette adjudication est suivie de » folle-enchère, faite par l'adjudicataire d'avoir satisfait » au paiement de son prix, l'ordre jugé et consenti pour » la distribution de ce prix doit recevoir son effet sur le » prix de la nouvelle adjudication, et que telle est la » conséquence des dispositions contenues dans les articles 755, 756, 760 du Code de procédure civile (2). »

Il résulte clairement de ces principes que l'ordre a fait produire aux inscriptions tout leur effet, et qu'elles assurent un droit acquis, qui ne peut être perdu *ex post facto* par la revente sur folle-enchère. Peu importe donc qu'on ne les ait pas renouvelées après la clôture de l'ordre.

Quant au droit de suite, il est également consommé. Une fois le prix acquis et le paiement assuré, le droit de

(1) Sirey, 22, 1, 73 et 74.

(2) Arrêt analogue de Bordeaux, 4 juin 1833 (Dalloz, 35, 2, 134).

suite n'a plus d'objet. Tant que l'adjudicataire est resté en possession de l'immeuble à lui adjugé, la revente à sa folle-enchère n'est pas l'exercice d'un droit hypothécaire. Elle peut être provoquée par un créancier chirographaire, pourvu qu'il soit utilement colloqué (1). Il n'est donc pas nécessaire de renouveler une inscription désormais inutile.

7^e *Hypothèse*. Supposons maintenant que l'inscription soit périmée depuis le dépôt des titres entre les mains du juge commissaire, et que l'ordre se poursuivant et l'insolvabilité de l'acquéreur ne se manifestant qu'après sa clôture, la revente sur folle-enchère n'ait lieu qu'à cette époque.

La solution sera la même que dans l'hypothèse précédente; la raison en est évidente, d'après ce que j'ai dit en examinant la 2^e hypothèse; le dépôt des titres a empêché de renouveler l'inscription, et celle-ci a été comptée à l'ordre comme ayant produit son effet. Le règlement de l'ordre lui assure un rang que des circonstances indépendantes de la volonté du créancier qui s'en prévaut ne peuvent changer; pour pouvoir revenir contre elle, il faudrait changer l'ordre, et une fois l'ordre terminé, il y a une fin de non-recevoir insurmontable pour l'attaquer.

8^e *Hypothèse*. Cas où l'inscription est périmée avant l'ouverture de l'ordre, et où l'insolvabilité de l'adjudicataire apparaît après sa clôture, de manière que ce n'est qu'après le règlement de l'ordre qu'on procède à la revente sur folle-enchère.

Cette espèce se résout par la règle que, l'ordre une fois arrêté, il n'est plus permis de le changer, et que la revente sur folle-enchère n'a pour but que d'assurer les paiements ordonnés par ce règlement.

(1) Arg. de l'art. 24 de la loi du 11 brumaire an VII, sur les expropriations, et *infra*, p. 196.

On fera sans doute ici l'objection suivante :

L'inscription périmée avant l'ordre n'a été admise à y prendre part que sous la condition que le paiement serait effectué par l'adjudicataire. Or, l'adjudicataire a manqué à sa promesse, et l'on ne peut dire que l'inscription eût accompli son effet lorsqu'elle a été admise, sous une condition tacite, à prendre rang.

Cette objection s'évanouit par la considération qu'ici le paiement est réellement effectué par l'effet de la revente sur folle-enchère, et que, par conséquent, la condition s'est accomplie. Il ne faut pas perdre de vue que la réadjudication a pour but de réaliser l'accomplissement des conditions promises par le premier adjudicataire. Le paiement aura donc lieu. Peu importe qu'il soit effectué par l'adjudicataire ou par celui que la revente sur folle-enchère lui substitue.

9^e *Hypothèse*. Mais qu'arriverait-il si, l'inscription ayant atteint sans renouvellement sa dixième année avant l'ouverture de l'ordre, on procédait, aussi avant l'ouverture de l'ordre, à la revente sur folle-enchère?

Nous avons vu que la revente sur folle-enchère était le moyen d'obtenir la réalisation des droits reconnus à l'ordre. Mais l'ordre n'est lui-même que l'exécution des promesses censées faites entre les créanciers lors de l'adjudication (1). Il est la conséquence du quasi-contrat qui s'est formé à cette époque, il est la déclaration des droits existants à ce moment, il se rapporte à ce qui a été fixé par l'adjudication. Donc la revente sur folle-enchère a aussi pour but de consolider les droits existants lors de l'adjudication. Donc, par cela même qu'elle doit assurer les droits déclarés à l'ordre, elle doit aussi assurer les droits existants avant l'ordre, mais que l'ordre est chargé de déclarer. Donc, loin de changer ces droits, elle n'a

(1) Voy. au numéro précédent la deuxième hypothèse, et mon interprétation de l'art. 752 du Code de procédure civile. Voy. aussi l'art. 163 de la loi du 9 messidor an III.

pour but que de procurer leur complément, qui est le paiement de tous les créanciers suivant les rangs existants au moment de l'adjudication.

En examinant la 2^e hypothèse, j'ai dit que l'inscription, périmée depuis l'adjudication, mais avant l'ouverture de l'ordre, devait être admise à prendre rang, parce que le paiement ultérieur fait par l'adjudicataire avait un effet rétroactif, et était censé avoir désintéressé les créanciers du jour de l'adjudication. Eh bien (je l'ai fait remarquer dans l'hypothèse précédente), le paiement s'effectue ici et consolide les droits existants lors de l'adjudication. Seulement, au lieu d'être fait par le folle-enchérisseur, il est fait par un adjudicataire qui a pris sa place aux mêmes conditions que lui, *pour faire ce qu'il aurait dû faire, pour exécuter toutes les promesses qu'il n'a pas tenues.*

Quant au droit de suite, il n'y a pas à s'en occuper. Toutes les fois que le paiement est assuré, le droit de suite est sans objet. Il y a eu conversion de l'immeuble en prix par l'adjudication définitive.

A la vérité, pour obtenir le paiement de ce prix, il est nécessaire d'ajouter aux mesures déjà prises celle de la revente sur folle-enchère. Mais la poursuite de cette revente n'est pas un privilège réservé aux créanciers hypothécaires, ce n'est pas (comme dans le cas de l'article 2185) un apanage de l'inscription. Tout créancier a droit à requérir la revente sur folle-enchère (1), s'il y a intérêt.

722. Mais l'hypothèse suivante va nous présenter un cas où l'exercice du droit de suite en cas de surenchère présente des difficultés sérieuses.

J'ai supposé jusqu'à présent que l'immeuble revendu sur folle-enchère était resté entre les mains de l'adjudicataire. Il n'y avait donc pas de droit de suite à exercer,

(1) M. Pigeau, t. 2, p. 151, n° 4. M. Carré, t. 2, art. 758, n° 2518.

et les choses restaient renfermées dans le cercle où les avait laissées l'adjudication définitive.

Mais il peut arriver que l'adjudicataire revende avant que la réadjudication soit poursuivie.

Quelle sera alors la condition des créanciers qui auront laissé périmer leurs inscriptions depuis l'adjudication?

Ceci me conduit à une nouvelle et dernière hypothèse.

10^e *Hypothèse.* L'adjudication a lieu. Postérieurement l'inscription du seul créancier inscrit atteint sa révolution décennale.

L'adjudicataire ne paye pas, et aucun ordre n'est ouvert. Bien plus, l'adjudicataire revend les immeubles à des acquéreurs qui les revendent à leur tour.

Cette espèce s'est présentée devant la cour de Toulouse. Malgré mon désir d'abrégé, je ne peux m'empêcher de retracer les faits.

En 1815, Ruffié, créancier hypothécaire inscrit, exproprie Gaujac. Madelaine se rend adjudicataire. Point de paiement effectué par ce dernier. L'inscription de Ruffié tombe en péremption.

En 1821, Carrière, créancier de Madeleine, fait saisir l'immeuble dont il s'était rendu adjudicataire. Méda se rend adjudicataire définitif, puis il revend à Buc et Ortet.

Ruffié, qui, comme je l'ai dit, n'avait pas été payé, poursuit la revente sur folle-enchère de l'immeuble acquis par Madelaine, mais déjà aliéné par suite de deux ventes successives. Il se rend adjudicataire, fait signifier son jugement à Buc et Ortet, tiers détenteurs, avec commandement de délaisser.

Ces derniers soutinrent que, son inscription étant périmée, il n'avait pas de droit de suite à exercer contre eux.

Le 18 juin 1850, arrêt de la cour impériale de Toulouse (1) qui décide que Ruffié a été bien fondé, « attendu

(1) Dall., 31, 2, 28.

» que l'inscription hypothécaire produit tout son effet par
 » l'adjudication, et n'est point susceptible d'un renouvel-
 » lement ultérieur; que tout créancier ayant inscription
 » au moment de l'adjudication a le droit de faire re-
 » vendre l'immeuble exproprié par la voie de la folle-
 » enchère, si l'adjudicataire n'a satisfait, quant à lui, aux
 » charges de l'adjudication.

» Attendu que, l'adjudicataire (Madelaine) étant
 » exproprié lui-même par la voie de la saisie immobilière
 » des immeubles à lui adjugés, le nouvel adjudicataire
 » ni ses ayants-cause n'acquièrent que les droits
 » qu'avait l'adjudicataire premier, et qu'ils sont soumis
 » aux mêmes charges, et conséquemment aux pour-
 » suites par la voie de folle-enchère. »

Cet arrêt me paraît contenir des erreurs capitales. Ruffié était sans droit pour inquiéter des tiers détenteurs, lui dont l'inscription était périmée depuis longtemps (1). Puisqu'en effet l'immeuble avait changé de mains, et que le prix n'en avait pas été soldé par Madelaine au créancier hypothécaire, il est certain que Ruffié ne pouvait obtenir son paiement qu'en dépouillant les tiers détenteurs, et en exerçant le droit de suite. Or, ce droit de suite n'avait pas été épuisé du vivant de son inscription, puisque, l'aliénation n'ayant eu lieu que postérieurement aux dix ans, il n'y avait pas même eu lieu à en poursuivre l'exercice. Il restait donc quelque chose à faire, déposséder les tiers détenteurs, et cela ne pouvait s'opérer qu'au moyen d'une inscription. Mais celle de Ruffié était tombée en péremption.

Il suit de là que l'expropriation à la suite de laquelle Méda s'était rendu adjudicataire avait mis dans les mains de ce dernier un immeuble purgé de tous droits hypothécaires. L'expropriation purge les hypothèques inscrites, à plus forte raison celles qui ne le sont pas.

(1) M. Persil, sur l'art. 2154, n° 5; et *infra*, n° 725. Arg. d'un arrêt de la Cour de cassation du 29 juillet 1828.

Pour échapper à ces principes, que dit la cour de Toulouse? Que l'inscription produit tout son effet par l'adjudication et n'est point susceptible d'un renouvellement ultérieur.

C'est à la fois, ce me semble, mal comprendre un principe vrai en lui-même, et le dénaturer par une grande erreur.

Il y a erreur, dis-je, quand la cour de Toulouse prétend que l'inscription n'est pas susceptible d'un renouvellement postérieur à l'adjudication définitive. Car, tant que le prix n'est pas payé par l'adjudicataire, et qu'il y a à craindre qu'il n'aliène la chose, il est indispensable de renouveler l'inscription afin de pouvoir conserver le droit de suite contre les tiers détenteurs. Et pourquoi donc l'inscription ne serait-elle pas susceptible de renouvellement? N'y a-t-il pas là un immeuble pour lui servir d'assiette, puisque le défaut de paiement tient le purge-ment en suspens? N'y a-t-il pas un débiteur qu'elle puisse indiquer, puisque le prix n'est pas soldé? La proposition de la cour de Toulouse n'est exacte qu'autant que le prix a été payé. C'est alors seulement que l'inscription n'est plus susceptible de renouvellement, puisqu'il n'y a ni débiteur ni immeuble grevé, comme je l'énonçais en examinant la deuxième hypothèse.

J'ai dit que la cour de Toulouse me paraissait mal comprendre la maxime que l'inscription produit tout son effet par l'adjudication. En quel sens cette maxime est-elle exacte, et que signifie-t-elle? Est-ce à dire que parce que l'inscription atteint le but que l'expropriation doit réaliser, on doit dire qu'elle a atteint d'autres effets étrangers à l'expropriation? La cour de Toulouse voudrait-elle par hasard que, par cela seul qu'il y a eu adjudication, l'inscription fût prorogée indéfiniment et affranchie de toute péremption ultérieure, malgré le laps de temps et le défaut de renouvellement? Tout cela serait bien loin de la vérité. Quand on dit que l'inscription a atteint son but lors de l'adjudication, et qu'il n'est

pas besoin de la renouveler, cela n'est vrai qu'en ce sens qu'on a en vue les effets que l'adjudication est destinée à produire, mais non pas si l'on entend parler d'effets étrangers à l'adjudication. En examinant les effets de l'inscription *par rapport à l'adjudication* et à ses suites, on a raison de dire que lorsqu'elle subsistait au moment de l'adjudication, elle a procuré toute l'utilité qu'on s'en promettait *à cet égard*; car le droit de suite est épuisé en ce qui concerne l'adjudicataire, et il y a promesse que le prix ne sera payé que suivant les rangs de préférence existants au moment de l'adjudication. Renouveler *tant que les choses restent en cet état*, est une opération inutile, puisque l'inscription ne sera plus appréciée désormais que par l'état où elle se trouvait au moment de l'adjudication. On peut donc laisser périmer l'inscription, par la raison qu'on peut s'en passer, l'adjudication une fois accomplie. Mais il n'en est pas moins vrai que cette inscription sera éteinte : seulement son extinction sera arrivée après qu'elle avait porté tous les fruits qu'on en espérait, *en l'état des choses*.

Mais si cet état vient à changer, si l'adjudicataire aliène, et qu'il faille retirer l'immeuble des mains des tiers détenteurs, dira-t-on que l'inscription a produit ses effets? Ce serait une grave erreur. Elle n'a pas produit tous ses effets; car elle n'a épuisé le droit de suite qu'à l'égard de l'adjudicataire, et il faut poursuivre maintenant ce droit contre des tiers détenteurs qui possèdent avec des titres respectables. Elle n'a pas produit tous ses effets; car, avant le changement des choses, il ne s'agissait plus que de faire déclarer par l'ordre des droits qui allaient se réaliser; mais aujourd'hui le fond du droit lui-même est compromis, et l'on ne peut plus le retenir que par l'inscription. Elle n'a pas produit tous ses effets: car, sûre alors du paiement, elle n'avait plus qu'à se reposer et à attendre, tandis qu'aujourd'hui le paiement échappe, et, pour le retrouver, il faut ressaisir la chose, ce qui ne peut se faire qu'à l'aide d'une inscrip-

tion vivante. Elle n'a pas produit tous ses effets; car alors on pouvait rester indifférent sur son existence et négliger en toute sécurité de la renouveler, tandis qu'aujourd'hui il faut rechercher avec sollicitude si elle subsiste pour savoir si elle peut rentrer en action.

Eh bien! elle est périmée: car il ne faut pas s'imaginer, avec la cour de Toulouse, que l'adjudication l'avait rendue impérisable. Comme toutes les autres inscriptions, elle était, nonobstant l'adjudication, susceptible de péremption. Seulement cette péremption arrivait après que le profit était retiré: ici, au contraire, il faut agir, il faut poursuivre, chercher d'autres adversaires en place de celui qui a manqué à ses engagements.

Je crois que j'ai fait connaître suffisamment ma pensée sur cette partie de l'argumentation de la cour de Toulouse.

Elle insiste cependant en disant que Madelaine, exproprié par Méda, n'a pu lui transmettre que les mêmes droits qu'il avait lui-même, c'est-à-dire l'obligation de payer à Ruffié, ou la chance d'une revente sur folle enchère.

Il est vrai que la vente ne transmet à l'acquéreur que les droits qu'avait le vendeur (art. 2182 Code Napoléon et 751 Code de procédure civile). Mais quand ces droits sont des hypothèques, ils peuvent être purgés (1).

Supposons que Madelaine, au lieu de subir une expropriation forcée, eût vendu l'immeuble par contrat à Méda. Celui-ci aurait fait transcrire, et si, dans la quinzaine de la transcription, Ruffié n'eût pas fait paraître son inscription périmée, il eût été déchu du droit de

(1) Un arrêt de la Cour de cassation, du 21 juillet 1850 (Dall., 50, 1, 324), a cassé un arrêt de Rouen qui avait décidé que l'acquéreur d'un immeuble adjugé au vendeur par expropriation forcée, n'était pas un tiers détenteur dans le sens de la loi, et pouvait être poursuivi en paiement du prix par des créanciers non inscrits, de même que son auteur aurait pu l'être.

suite (art. 834 Code de procédure civile). L'immeuble eût été purgé définitivement.

Au lieu d'une vente volontaire, il y a eu une expropriation forcée : mais l'expropriation forcée a bien plus de puissance, puisque, de plein droit, elle purge tous les droits hypothécaires inscrits. Eh bien ! que fait la cour de Toulouse ? Elle permet à un créancier hypothécaire non inscrit d'attaquer une expropriation forcée pendant laquelle il a gardé le silence !

Ruffié n'avait qu'un moyen à prendre. C'était de demander la résolution de la vente au nom de Gaujac, son débiteur, dont l'immeuble était passé de mains en mains, sans que ni lui ni son créancier en aient (à ce qu'il paraît) touché le prix. Mais Ruffié ne faisait pas valoir ce moyen.

À la vérité, la revente sur folle-enchère est une espèce de résolution de l'adjudication définitive. Mais c'est en même temps et surtout la continuation de la poursuite sur laquelle la première adjudication a eu lieu (1). C'est l'expropriation du saisi poussée jusque dans ses dernières limites. Il est si vrai que c'est le saisi qu'on continue toujours à dépouiller, que les nouveaux placards doivent lui être signifiés, d'après l'art. 740 du Code de procédure civile ; ce n'est donc qu'un nouveau moyen de parvenir à la vente forcée de son bien ; en quoi l'on voit la grande différence qui existe entre la revente sur folle-enchère et la clause résolutoire sous-entendue dans tous les contrats ; car celle-ci fait rentrer le propriétaire dans la chose vendue, tandis que celle-là n'aboutit de plus fort qu'à son expropriation. Or, l'expropriation ne peut se poursuivre, quand on n'a pas d'inscription, que sur le débiteur direct. On ne peut, avec des inscriptions périmées, venir troubler des sous-acquéreurs de bonne foi. Ici, que faisait Ruffié ? Il prétendait exproprier celui qui n'était plus propriétaire, ou (ce qui n'est pas moins

(1) M. Carré, t. 2, p. 691, note 1.

extraordinaire!!) il expropriait des tiers détenteurs, sans se trouver dans les conditions prévues par les art. 2166 et suivants du Code Napoléon. Il poursuivait la revente sur folle-enchère, pour déposséder un adjudicataire qui ne possédait plus. Il voulait exercer cette revente par voie de suite. Mais de deux choses l'une : ou la revente sur folle-enchère est l'exercice du droit hypothécaire, ou elle ne l'est pas. Si elle l'est, on ne peut la poursuivre sur le tiers détenteur qu'à l'aide d'une inscription encore subsistante, et ici elle est périmée ; ou elle ne l'est pas, et alors on ne peut la suivre que tant que l'adjudicataire reste propriétaire de la chose et ne l'a pas aliénée. Le sentiment contraire détruit toutes les garanties et renverse toutes les bases du régime hypothécaire (1).

722 bis. Il ne nous reste plus qu'à résumer tous les détails que nous venons de présenter.

L'inscription, qui était encore entière au moment de l'adjudication définitive, n'a plus besoin d'être renouvelée pour avoir place à l'ordre. Cette décision doit être suivie, soit que l'adjudicataire consigne son prix ou le paye au fur et à mesure des délivrances, soit que, ne payant pas, il faille se procurer le prix par la revente sur folle-enchère.

Mais si l'adjudicataire avait revendu sans avoir payé, les inscriptions périmées depuis l'adjudication définitive non soldée seraient sans effet à l'égard des tiers détenteurs.

723. Je passe maintenant à l'examen de la question du renouvellement des inscriptions, lorsqu'il s'agit non

(1) Ce principe est consacré par un arrêt de Bourges du 21 février 1837 (Sirey, 38, 2, 63). À la vérité, dans l'espèce, il n'y avait pas eu d'expropriation forcée, mais comme l'ordre avait été clos sur le prix de la première vente et les bordereaux délivrés, l'arrêt de Bourges, qui déclare le sous-acquéreur affranchi, s'applique par analogie à la question que nous traitons.

Analogie, Paris, 12 novembre 1836 (Sirey, 37, 2, 148).